

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA

EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA ÚČETNICTVÍ

Banky a srovnání nabídky bankovních hypoték na Českém trhu

Banks and Comparison of Bank's Offers of Mortgages in the Czech Market

Student: Jana Lebdušková

Vedoucí bakalářské práce: Ing. Marie Lichnovská, Ph.D.

Ostrava 2012

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra účetnictví

Zadání bakalářské práce

Student: **Jana Lebdušková**
Studijní program: B6208 Ekonomika a management
Studijní obor: 6202R049 Účetnictví a daně
Specializace: 00 Účetnictví a daně
Téma: **Banky a srovnání nabídky bankovních hypoték na českém trhu**
Banks and Comparison of Bank's Offers of Mortgages in the Czech Market

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teoretické pojetí bank
 3. Úvěrové produkty
 4. Srovnání nabídky hypoték na českém trhu
 5. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

- JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
- JÍLEK, Josef a Jitka SVOBODOVÁ. *Účetnictví bank a finančních institucí 2008*. 6. vyd. Praha: Grada Publishing, 2008. 584 s. ISBN 978-80-247-2575-8.
- VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2. vyd. Praha: Ekopress, 2006. 468 s. ISBN 80-86929-01-9.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. Marie Lichnovská, Ph.D.**

Datum zadání: 25.11.2011

Datum odevzdání: 11.05.2012



Ing. Jana Hakalová, Ph.D.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, vypracovala samostatně, přílohy č. 1 – 5 jsem
doložila dle potřeb práce.“

V Ostravě dne 11. května 2012


.....
Jana Lebdušková

Obsah

1	Úvod	5
2	Teoretické pojetí bank	7
2.1	Pojetí a vymezení banky	7
2.1.1	Ekonomická podstata banky	7
2.1.2	Legislativní vymezení	7
2.2	Bankovní systém	8
2.2.1	Univerzální bankovní systém	8
2.2.2	Oddělený bankovní systém	9
2.2.3	Bankovní systém v ČR	10
2.3	Česká národní banka	10
2.3.1	Funkce centrální banky	10
2.4	Obchodní banky v ČR	11
2.4.1	Charakteristika produktů obchodních bank	12
2.4.2	Specializované banky	13
3	Úvěrové produkty	17
3.1	Žádost klienta o bankovní úvěr	18
3.2	Prověření bonity klienta	18
3.3	Podmínky poskytnutí úvěru	20
3.3.1	Náležitosti úvěrové smlouvy	20
3.3.2	Průběh hypotečního úvěrového obchodu	20
3.4	Zajištění úvěru	21
3.4.1	Členění úvěrového zajištění	21

3.5	Způsoby úročení a čerpání úvěru	26
3.5.1	Způsoby úročení	26
3.5.2	Čerpání úvěru	26
3.6	Splacení úvěru.....	27
3.6.1	Anuitní splacení	27
3.6.2	Progresivní splacení	27
3.6.3	Degresivní splacení	27
3.6.4	Možnost částečného nebo úplného předčasné splacení	28
3.7	Daňové odpočty úroků zaplacených z hypotečního úvěru.....	28
4	Srovnání nabídky bankovních hypoték na českém trhu	30
4.1	Příklad pro srovnání hypotečních úvěrů vybraných bank	31
4.1.1	LBBW Bank CZ, a.s.	32
4.1.2	Česká spořitelna, a.s.	33
4.1.3	Komerční banka, a.s.	34
4.1.4	Fio banka, a.s.	36
4.1.5	Hypoteční banka, a.s.	36
4.2	Posouzení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru	37
5	Závěr	42
	Seznam použité literatury	44
	Seznam zkratk.....	49
	Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce	
	Seznam příloh	
	Přílohy	

1 Úvod

S přibývajícím věkem a snahou se osamostatnit od svých rodičů, snad každý člověk bude chtít založit rodinu a u mnoho z nich může nastat situace, že nebude mít dostatek finančních prostředků, na to aby ji poskytl kvalitní zázemí. Proto se bude muset poohlížet po jiném zdroji finančních prostředků, které jsou peněžními ústavy prostřednictvím úvěrů nabízeny.

Získané finanční prostředky následně použije na pořízení vlastního bydlení, což je dle mého názoru hlavním úkolem každého z budoucích rodičů. Domnívám se, že téma, jehož hlavní součástí je nabídka hypotečních úvěrů je stále aktuální a z tohoto důvodu jsem si jej vybrala pro svou bakalářskou práci.

Bakalářská práce je rozdělena na dvě části, přičemž první je teoretická část a druhá praktická. V teoretické části bakalářské práce věnuji pozornost pojetí bank se základním popisem funkcí a služeb, které poskytují, a to včetně legislativního vymezení. Na tyto úvodní informace navazují popisem obchodních bank a charakterizují jejich produkty. Poté se zaměřuji na hypoteční úvěry, na průběh hypotečního úvěrového obchodu, možnosti čerpání, splacení a státem poskytované daňové zvýhodnění.

V praktické části stručně charakterizují vybrané obchodní banky a zaměřuji se na jejich aktuální nabídku hypotečních úvěrů. Vybírám pouze ty hypoteční úvěry, které jsou pro můj příklad nejlépe vyhovující. Poté na zvoleném modelu dle nastavených kritérií provádím porovnání nabízených hypoték vybraných peněžních ústavů, vypočítávám daňovou úsporu, srovnávám poplatky za předčasné splacení a na základě výsledků provedené analýzy doporučuji nejlepší produkt.

Cílem této bakalářské práce je doporučení nejlepší možné varianty peněžního ústavu a jím nabízeného produktu zaměřeného na financování bydlení.

Protože je hypoteční úvěr závazkem na dlouhou dobu, je nutné pečlivě zvážit jeho výběr. Peněžní ústavy nabízející hypoteční úvěry se vlivem velké konkurence snaží předhánět v nabídkách, ale vždy bychom měli jednat neukvapeně a vše si řádně promyslet. Díky snadné dostupnosti informací si každý žadatel ještě před zvolením toho správného produktu, musí stanovit všechny podmínky, které chce, aby splňoval.

Na základě přesně stanovených kritérií se tak bude lépe orientovat v celkové nabídce hypotečních úvěrů a na budoucí setkání s hypotečními poradci bude lépe připraven.

2 Teoretické pojetí bank

2.1 Pojetí a vymezení banky

Banky jsou finanční instituce, které přijímají depozita a poskytují úvěry. V bankovní teorii je funkce bank členěna do čtyř oblastí: nabídka přístupu k platebnímu a zúčtovacímu mechanismu; alokace zdrojů; řízení rizika; zpracování informací a monitorování dlužníků.

U vymezení banky je třeba rozlišovat dva přístupy. První vychází z ekonomické podstaty banky a druhý z legislativního vymezení. I když je nesporné, že právní vymezení banky musí vycházet z její ekonomické podstaty, nemusí být v úplném souladu. Některé instituce, které naplňují ekonomické znaky banky z právního hlediska, však bankami být nemusí.

2.1.1 Ekonomická podstata banky

Při ekonomickém vymezení banky je třeba vyjít z ekonomických funkcí, které banka plní, přičemž je nutné brát v úvahu jak národohospodářský, tak i podnikohospodářský aspekt. Z národohospodářského hlediska je možné za základní funkci bank považovat zprostředkování pohybu peněžního kapitálu mezi různými subjekty v ekonomice. Z pohledu podnikohospodářského jsou banky podniky, jejichž výstupem jsou služby označované jako bankovní produkty.

Z makroekonomického hlediska banky rozhodují o alokaci významné části kapitálu v ekonomice. Z mikroekonomického pohledu banky přijímají vklady od klientů, kteří mají omezené možnosti posoudit zdraví dané banky.

2.1.2 Legislativní vymezení

Základní legislativní normou upravující vstup do bankovní sféry a podnikání bank je v ČR Zákon o bankách.

V souladu s obsahem tohoto zákona musí mít banka se sídlem v ČR formu akciové společnosti. K výkonu činností jako je, přijímání vkladů od veřejnosti a poskytování úvěrů, musí získat bankovní licenci. Dále kromě již uvedených činností může banka vykonávat i jiné zákonem definované činnosti.

Zákonem požadovaná minimální výše základního kapitálu banky činí 500 mil. Kč a minimálně v této výši musí být základní kapitál tvořen peněžitými vklady. Kromě

požadavku na výši a formu základního kapitálu musí žadatel o udělené licence splnit další uvedené podmínky, k nimž patří např.: odborná způsobilost a morální bezúhonnost vedoucích manažerů, funkční účetní a kontrolní systém, vypracovaný obchodní a finanční plán, jasný a nezávadný původ kapitálu, odpovídající prostory.

O udělení licence k bankovnímu podnikání na území ČR rozhoduje Česká národní banka, která si před rozhodnutím vyžádá stanovisko ministerstva financí. Banka podniká pouze v rozsahu udělené licence. Povolení působit jako banka je nepřevoditelné na jinou osobu a uděluje se na dobu neurčitou.

Banky se sídlem v členských zemích EU mohou v ČR podnikat na principu jednotné bankovní licence. Mohou zahájit činnost na území ČR bez licence ČNB, pokud jim k výkonu bankovní činnosti byla udělena licence v domovském státě.

2.2 Bankovní systém

Bankovní systém lze definovat jako souhrn všech bankovních institucí v daném státě, uspořádání vztahů mezi nimi a vztahů k okolí.

V současném světě můžeme bankovní systémy blíže specifikovat podle rozsahu oprávnění jednotlivých bank k provádění bankovních obchodů na univerzální bankovní systém a oddělený (specializovaný) bankovní systém.

2.2.1 Univerzální bankovní systém

Univerzální bankovní systém je charakteristický propojením činností v oblasti komerčního a investičního bankovníctví. Na jedné straně je centrální banka se svými specifickými úkoly včetně výhradního práva emise bankovek, na straně druhé potom síť univerzálních bank, které mohou provádět prakticky veškeré bankovní činnosti (s výjimkou emise bankovek).

Za **přednosti univerzálního bankovního systému** je možno považovat to, že:

- klienti mají možnost získat veškeré bankovní produkty od jedné banky, což pro ně představuje úsporu časovou a nákladovou;
- pro univerzální banky je typická hustá pobočková síť, což znamená pro klienta snadnou dostupnost bankovních služeb;

- univerzální banka zná lépe své klienty a zakládá potencionálně lepší reakci na měnící se poptávku klientů;
- možnost nabízet prakticky veškeré bankovní produkty umožňuje bance větší diverzifikaci svých činností, což snižuje riziko banky, posiluje její stabilitu a zároveň zakládá větší ekonomickou stabilitu.

Na druhé straně je univerzální bankovní systém spojován s následujícími **problémy**:

- propojení komerčního a investičního bankovníctví v jedné instituci umožňuje bance využívat informací o klientovi při provádění obchodů na kapitálovém trhu. Banky získávají značnou informační výhodu oproti jiným subjektům vstupujícím na kapitálovém trhu, což negativně ovlivňuje konkurenční prostředí;
- univerzální velkobanky mívají tendenci k nadměrnému růstu provozních nákladů. Snižování těchto nákladů je komplikovanější a jejich sledování je obtížnější;
- častá oligopolní struktura univerzálního bankovníctví negativně působí na konkurenční prostředí v bankovním systému.

2.2.2 Oddělený bankovní systém

Podstatou modelu je institucionální oddělení komerčního a investičního bankovníctví. Část bank v systému poskytuje pouze služby komerčního bankovníctví, tj. prodej úvěrů, realizace platebního styku a nákup vkladů. Druhá část bank je zaměřena na služby investičního bankovníctví, tj. obchody bank s cennými papíry na vlastní i cizí účet, emisní obchody, majetkové účasti a obchody s finančními deriváty.

Oddělený bankovní systém vznikl v USA jako důsledek hospodářské krize v roce 1929. Další možnost vzniku může být výsledkem ustálených zvyklostí a tradice jako např. ve Velké Británii. V současné době se ve své striktní podobě nevyskytuje v žádné z vyspělých zemí.

Za **přednosti odděleného bankovního systému** je možno považovat to, že:

- relativně omezená možnost vysoké koncentrace kapitálu obvykle nevytváří oligopolní strukturu bankovního systému;

- je zde eliminace možných střetů zájmů, které plynou z informačního a personálního propojení komerčních a investičních obchodů.

Mezi **nevýhody** modelu patří:

- nižší možnost diverzifikace bankovního portfolia a tím i nižší ekonomická stabilita bank v systému;
- banky nemohou klientům poskytnout kompletní servis v obou kategoriích bankovních obchodů.

2.2.3 Bankovní systém v ČR

V České republice existuje takzvaná dvoustupňová bankovní soustava. První stupeň zastupuje centrální banka, která má ve dvoustupňovém bankovním systému výsadní postavení. Druhý stupeň zaujímají podnikatelsky zaměřené obchodní banky.

2.3 Česká národní banka

Česká národní banka je centrální bankou České republiky a orgánem vykonávajícím dohled nad finančním trhem. Její základní charakteristika je zakotvena v Ústavě České republiky a svou činnost vyvíjí v souladu se zákonem č. 6/1993 Sb. o České národní bance a dalšími právními předpisy. ČNB vznikla 1. 1. 1993 jakožto nástupce České banky československé. Má postavení veřejnoprávního subjektu se sídlem v Praze.

Nejvyšším řídícím orgánem ČNB je bankovní rada, jejímiž členy jsou guvernér, dva viceguvernéři a čtyři vrchní ředitelé. Všechny členy jmenuje prezident republiky na šestileté období.

2.3.1 Funkce centrální banky

Hlavním cílem její činnosti je péče o cenovou stabilitu. Aby dosáhla tohoto cíle, musí zastávat řadu ekonomických funkcí:

- **Emise hotovostního oběživa** – jako jediná banka v České republice má oprávnění emitovat hotovostní peníze. Za okamžik emise hotových peněz do oběhu se považuje vyplacení hotovostních peněz Centrální bankou zpravidla komerčním bankám. S rozvojem bezhotovostních forem peněz a elektronizací platebního styku se význam hotovostního oběhu ve vyspělých zemích snižuje.

- **Banka bank** – poskytuje bankám úvěry, reguluje činnost komerčních bank, přijímá depozita od komerčních bank.
- **Provádění měnové politiky** – určuje měnovou politiku a k tomu centrální banka využívá měnově politické nástroje, kterými ovlivňuje množství peněz v oběhu, úrokové sazby, popř. měnový kurz.
- **Banka státu** – plní poradní funkce vůči vládě v záležitostech měnové a politické povahy a bankovníctví; vede vládě účty; dává do prodeje státní dluhopisy; je oprávněna vést evidenci cenných papírů vydaných Českou republikou a splatných do jednoho roku; na žádost Ministerstva financí může sjednávat obchody s investičními nástroji.
- **Regulace a dohled nad bankovním systémem** – regulace spočívá ve stanovení podmínek a pravidel pro podnikání v oblasti bankovníctví, dohled obsahuje kontrolu nad dodržováním těchto pravidel.

Bankovníctví je odvětví, ve kterém se vyžaduje vyšší a přísnější míra regulace než pro jiná odvětví. Za základní důvody nutnosti vyšší regulace bankovníctví je možné považovat to, že:

- banka z rozhodující částí obchoduje s penězi ekonomických subjektů (ať už podniků či fyzických osob), které je třeba chránit. Tyto subjekty, nemají dostatek informací a často ani schopnost posoudit zdraví té které banky;
- banky zprostředkovávají koloběh peněz. Poruchy v koloběhu by mohly negativně ovlivnit efektivní fungování celé ekonomiky; aj.

2.4 Obchodní banky v ČR

Zákon o bankách umožňuje obchodním bankám realizovat jak obchody komerční, tak obchody investiční povahy. Z tohoto hlediska má bankovní systém v ČR charakter universálního bankovního systému, v němž obchodní banky tvoří druhou úroveň.

V českém bankovním sektoru působí:

- tuzemské obchodní banky;

- zahraniční obchodní banky;
- pobočky zahraničních bank.

Tab. 2.1 – Počet bank podle vlastnictví

Rok	Banky celkem	v tom:						
		Banky s rozhodující českou účastí			Banky s rozhodující zahraniční účastí			Banky v nucené správě
		Celkem	Banky se státní účastí	Banky s rozhodující českou účastí	Celkem	Banky s rozhodující zahraniční účastí	Pobočky zahraničních bank	
31.12.2008	37	7	2	5	30	14	16	0
31.12.2009	39	7	2	5	33	14	18	0
31.12.2010	41	8	2	6	33	14	19	0
31.12.2011	44	8	2	6	36	15	21	0

Zdroj: www.cnb.cz

Změny počtu bank a změny ve struktuře v průběhu období 2008 - 2011 jsou uvedeny v Tabulce 2.1. V této tabulce lze vidět, že od roku 2008 roste počet bank v bankovním sektoru. Vzrostl počet bank jak s rozhodující českou účastí, tak počet bank s rozhodující zahraniční účastí. Za období od roku 2008 - 2011 se celkový počet bank s rozhodující zahraniční účastí navýšil o 6 poboček u bank s rozhodující českou účastí je navýšení pouze o 1 banku.

2.4.1 Charakteristika produktů obchodních bank

Obchodní banka je společnost, která přijímá vklady od veřejnosti, poskytuje úvěry a provádí další činnosti, které jsou uvedeny v její licenci.

Jednotlivé typy obchodů banky lze nejlépe vysvětlit na její rozvaze (bilanci). Rozvaha je tvořena aktivy a pasivy, jejíž výše se musí rovnat. V pasivech jsou uvedeny zdroje krytí banky a v aktivech je uvedeno použití těchto zdrojů.

Tab. 2.2 – Rozvahu lze graficky znázornit takto:

Aktiva	Pasiva
Pokladní hotovost	Závazky vůči ČNB
Směnky (eskontní úvěr), pokladniční poukázky	Vklady jiných bank, příp. i úvěry od jiných bank
Šeky	Vklady klientů
Úvěry klientům	Vlastní emise dluhopisů (obligací)
Vklady u ostatních peněžních ústavů (včetně ČNB)	Akciový kapitál
Státní pokladniční poukázky, státní dluhopisy a jiné cenné papíry	Zákonné rezervní fondy
Konsorciální účasti	Ostatní fondy (např. kapitálové fondy, tvořené např. emisním ážiem z emise akcií)
Hmotný a nehmotný majetek	Nerozdělený zisk z minulých let, který nebyl použit na tvorbu příslušných fondů, na výplatu dividend akcionářům apod.
Ostatní aktiva (zůstatky na účtech časového rozlišení nebo na uspořádacích účtech)	Ostatní pasiva (např. zůstatky na účtech časového rozlišení)

Zdroj: KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 1.vyd. Brno: Computer Press, 2005, 148 s. ISBN 80-251-0882-1.

Obchodní banky provádějí různé **druhy obchodů**, které na základě bilance můžeme rozdělit na:

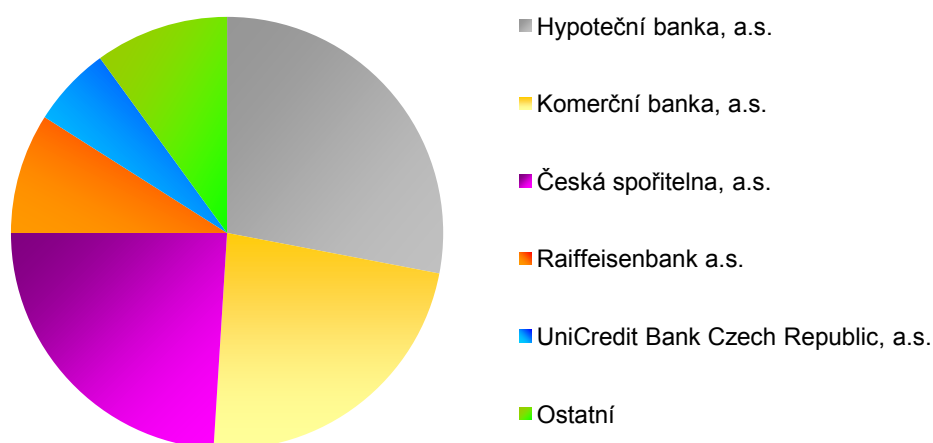
- **obchody pasivní** – jde o obchody depozitní. Banka zde klientům vede např. běžné účty, spořicí účty, nebo termínované vklady;
- **obchody aktivní** – jedná se o poskytnuté úvěry;
- **obchody bilančně neutrální** – zde můžeme zahrnout platební styk nebo pronájem bezpečnostních schránek.

2.4.2 Specializované banky

Přesto že má český bankovní sektor univerzální charakter, působí zde i specializované banky.

Hypoteční banka, a.s. vznikla 10. 1. 1991 a původně působila jako univerzální obchodní banka regionálního charakteru. V roce 1995 získala oprávnění k vydávání hypotečních zástavních listů a stala se tak první bankou v České republice specializovanou na hypoteční úvěry. V roce 2000 se majoritním vlastníkem stala Československá obchodní banka, a.s. Tímto krokem přešla do silné finanční Skupiny ČSOB. Hypoteční banka, a.s. poskytuje hypoteční úvěry do oblasti bydlení, komerční hypotéky a financuje podnikatelské záměry, jejichž předmětem je výstavba nemovitosti za účelem jejího pronájmu nebo prodeje, popřípadě projekty, které předpokládají koupi existující nemovitosti, její rekonstrukci či modernizaci a následně její pronájem či prodej.

Graf 2.1 Tržní podíly podle objemu nově poskytnutých hypotečních úvěrů za rok 2011 (%)



Zdroj: www.hypotecnibanka.cz

V Grafu 2.1 lze vidět, že z hlediska objemu nově poskytnutých úvěrů je jedničkou Hypoteční banka, která ovládá 28% trhu. Komerční bance připadá 23% trhu, České spořitelně 24%, Raiffeisenbank 9% a UniCredit Bank 6%. Zbývající banky drží cca 10% trhu.

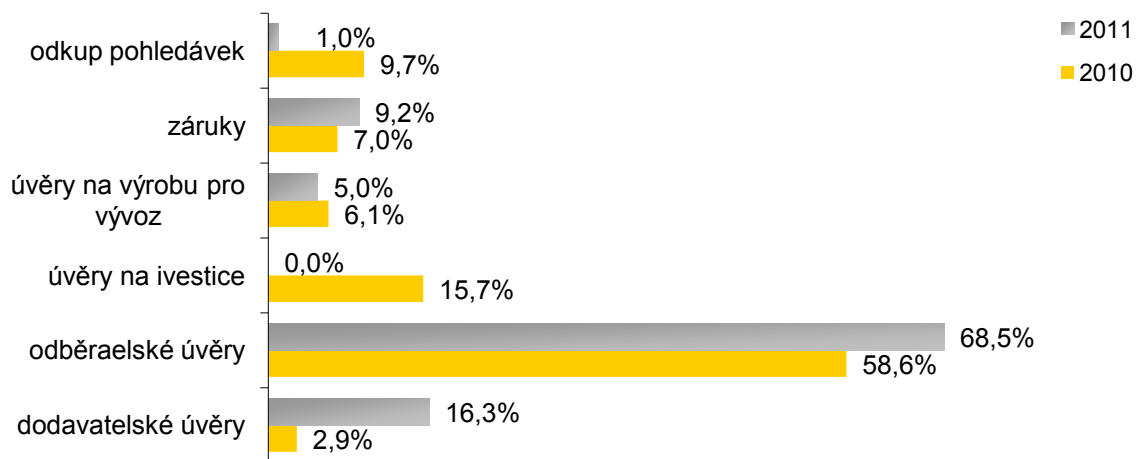
Do specializovaných bank se dále řadí **skupina stavebních spořitelén**, které mají udělenou licenci k bankovnímu podnikání, ale jejich podnikatelská činnost se řídí zákonem o stavebním spoření. Specializují se na kumulaci vkladů a na účelové úvěry v oblasti bydlení.

Zvláštní skupinu tvoří Česká exportní banka, a.s. a Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s.

Česká exportní banka, a.s. je zřízena pro státní podporu vývozu přímo a nepřímo vlastněná státem. Vznikla v roce 1995. Posláním ČEB je poskytovat státní podporu vývozu, a to poskytováním a financováním vývozních úvěrů a dalších služeb s vývozem souvisejících. Cílem je zvýšit konkurenceschopnost českých exportérů, kteří vstupují do soutěže na mezinárodním trhu. Poskytuje jim zvýhodněné úvěry, bankovní záruky a odkupuje pohledávky.

Vývoj struktury objemu podepsaných smluv podle jednotlivých forem financování vývozu můžeme pozorovat v Grafu 2.2. Z pohledu vývoje lze konstatovat, že došlo k absolutnímu nárůstu objemu prakticky u všech nabízených produktů. Novou formou byl odkup vývozních pohledávek s významným podílem na celkovém objemu nově podepsaných smluv.

Graf 2.2 Vývoj struktury objemu podepsaných smluv podle jednotlivých forem financování vývozu v %.



Zdroj: www.ceb.cz

Veškeré aktivity ČEB jsou plně v souladu s pravidly WTO (World Trade Organization), příslušnými doporučeními Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj (OECD) a směrnicemi Evropské unie.

Českomoravská záruční a rozvojová banka, a.s. je rozvojovou bankou České republiky. Napomáhá v souladu se záměry hospodářské politiky vlády České republiky a regionů rozvoji malého a středního podnikání, infrastruktury a dalších

sektorů ekonomiky vyžadujících veřejnou podporu. Byla založena roku 1992. Právní formou je akciovou společností s rozhodujícím podílem ve vlastnictví státu (72% akcií). Poskytuje podporu malým a středním podnikatelům formou záruk a zvýhodněných úvěrů s využitím prostředků státního rozpočtu, strukturálních fondů a krajů. Nabízí zvýhodněné úvěry pro vodohospodářské projekty a podporu vlastníkům bytových domů při jejich rekonstrukci.

Tab. 2.3 - Vývoj regionální struktury objemu poskytnutých úvěrů (v % ze smluvní hodnoty nově vystavených úvěrů)

Kraj	2007	2008	2009	2010	2011
Hl. město Praha	1,8	1,3	0,0	0,0	0,0
Středočeský	7,2	16,4	9,3	5,0	7,0
Jihočeský	7,9	7,7	13,6	9,8	12,9
Plzeňský	18,5	19,4	33,4	16,0	12,0
Karlovarský	3,8	2,4	9,6	3,6	1,6
Ústecký	0,5	3,4	1,7	8,2	0,7
Liberecký	3,9	2,3	2,9	0,0	3,4
Královéhradecký	15,9	6,2	3,2	1,1	7,1
Pardubický	6,0	10,2	4,5	6,2	8,3
Vysočina	4,4	6,1	2,4	11,2	10,6
Jihomoravský	14,0	1,3	12,6	8,3	13,5
Olomoucký	5,9	3,7	1,2	7,7	6,3
Zlínský	4,5	10,4	4,7	8,5	7,9
Moravskoslezský	5,8	9,3	1,0	14,4	8,6
Celkem	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Zdroj: www.cmzrb.cz

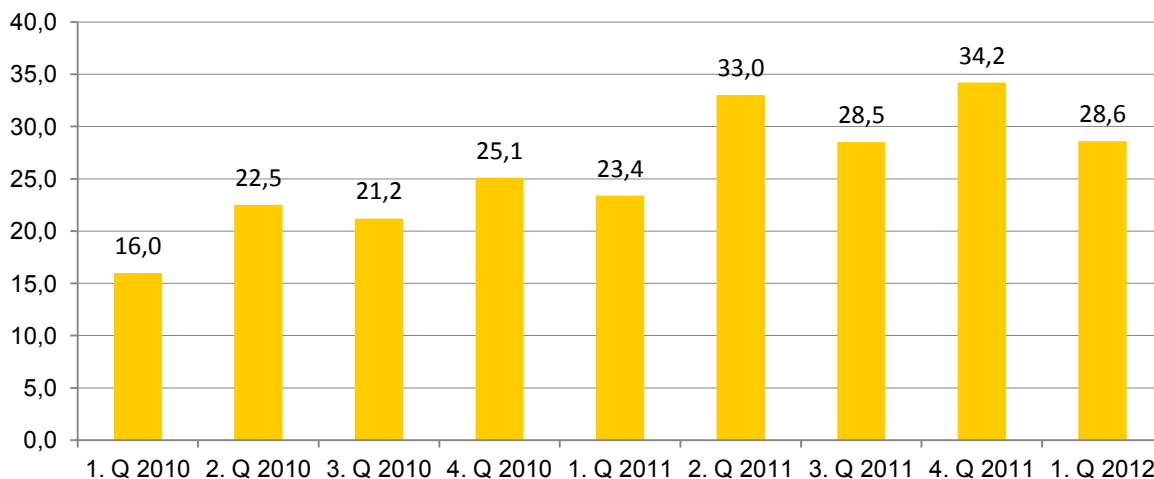
V Tab. 2.3 lze vidět, že v největším rozsahu byly úvěry pro rok 2011 využívány podnikateli v Jihomoravském kraji 13,5%.

3 Úvěrové produkty

Poskytování úvěrů je jednou ze základních činností bank. U komerčních bank tvoří úvěry rozhodující část aktiv a úrokové platby jsou jejím základním zdrojem příjmů. Likviditě a riziku úvěru, stejně jako době splatnosti úvěru odpovídá i výše úrokových sazeb, za které banky úvěry poskytují. Objem úvěru poskytovaných bankami je obvykle regulován centrálními bankami či orgány dohledu. Maximální možná výše poskytnutých úvěrů je zpravidla odvozována od kapitálu banky, zajištění úvěru rezervami a opravnými položkami závisí na kvalitě úvěrů.

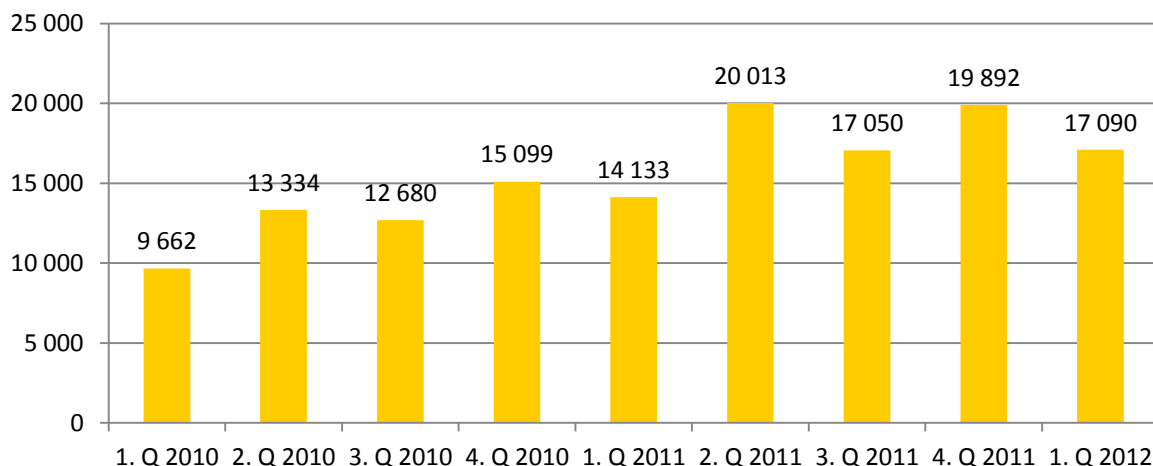
Dle zpráv od Ministerstva pro místní rozvoj ČR poskytnuté hypoteční úvěry meziročně dosahují maxima. Množství hypotečních úvěrů se blíží rekordnímu roku 2007. Dle Grafu 3.1 vzrostl objem meziročně o 5,2 mld. Kč na 28,6 mld. Kč, což představuje nárůst o 22,2%. Dle Grafu 3.2 bylo celkově za leden až březen 2012 poskytnuto občanům 17 090 hypotečních úvěrů, což je o 2 957 úvěrů více než za leden až březen 2011.

Graf 3.1 Objem poskytnutých hypotečních úvěrů v mld. Kč



Zdroj: www.mmr.cz

Graf 3.2 Počet poskytnutých hypotečních úvěrů v ks



Zdroj: www.mmr.cz

3.1 Žádost klienta o bankovní úvěr

Banky mají pro žadatele o úvěr připraveny speciální formuláře, které jim usnadňují vyplnění požadovaných údajů. Obecnými **náležitostmi žádosti** jsou:

- osobní údaje žadatele, případně spolužadatele,
- výše požadovaného úvěru,
- účel požadovaného úvěru,
- návrh předpokládaného čerpání a splacení úvěru,
- údaje o možnostech zajištění, identifikace a stručný popis nemovitosti,
- přílohy dokládající finanční a majetkovou situaci žadatele.

3.2 Prověření bonity klienta

Snahou bank je snížení rizika, že hypoteční úvěr či jeho část nebude včas a řádně splacena, proto banky ověřují tzv. bonitu klienta.

Bonita patří mezi nejdůležitější ukazatele, které rozhodují o podmínkách úvěru, o jeho schválení či zamítnutí. Banka posuzuje bonitu nejen podle jeho příjmů, ale důležitou roli hrají také výdaje. Ačkoliv je dnes možné získat hypotéku bez doložení příjmů, což mnohdy znamená pro klienta vyšší úrokovou sazbu, čím má klient příjmy vyšší, tím se jeho šance na konečné schválení hypotečního úvěru zvyšují.

U fyzických osob se příjmy ze závislé činnosti dokládají několik měsíců zpětně. Podnikatelé předkládají daňová přiznání.

Pokud se zjistí, že žadatel nemá dostatečné množství finančních prostředků, může přibrat tzv. spolužadatele (např. manžel, manželka), v tomto případě se veškeré příjmy všech žadatelů sčítají. Kromě příjmů ze závislé činnosti může žadatel uvést další bankou uznatelné příjmy (např. plný invalidní důchod, doživotní rentu, příjem plynoucí z nájemného apod.).

Mimo příjmy se posuzují všechny výdaje klienta a to zejména to, co zůstane po jejich odečtení od příjmů. Zde je důležitá výše životního minima, která se odvíjí od počtu členů domácnosti. Částky životního minima platné od 1. ledna 2012 jsou uvedeny v následující Tab. 3.1.

Tab. 3.1 Částky životního minima od 1. 1. 2012 v Kč za měsíc

pro jednotlivce	3410
pro první osobu v domácnosti	3140
pro druhou a další osobu v domácnosti, která není nezaopatřeným dítětem pro nezaopatřené dítě ve věku	2830
○ do 6 let	1740
○ 6 až 15 let	2140
○ 15 až 26 let (nezaopatřené)	2450

Zdroj: www.mpsv.cz

Přesné výdaje žadatel dokladovat nemusí, avšak součástí každé žádosti o hypotéku je písemný souhlas, že si banka může žadatelovy výdaje ověřit v bankovních a nebankovních registrech. Výše stanovené měsíční splátky se také zahrnuje do posuzování celkové bonity klienta.

Nastavená úroková sazba je sice určována bankou, ale ze strany klienta může být ovlivněna například zvolenou dobou fixace.

3.3 Podmínky poskytnutí úvěru

Každý peněžní ústav si stanovuje přesné podmínky pro poskytnutí úvěru ve svých všeobecných obchodních podmínkách. Mezi základní podmínky pro poskytnutí hypotečního úvěru, které vyžaduje každá banka, patří:

- žadatel musí být starší 18 let a ke dni splatnosti úvěru nesmí jeho věk přesáhnout 70 let,
- žadatel musí mít příjmy ze závislé činnosti, podnikání, nebo jiné příjmy, které banka uznává,
- pokud je žadatelů více, musí být alespoň jeden z nich vlastníkem nemovitosti, na které se úvěr vztahuje, nebo se jím musí v průběhu stát.

3.3.1 Náležitosti úvěrové smlouvy

Podstatou smlouvy o úvěru je závazek banky, že poskytne na požádání dlužníka v jeho prospěch peněžní prostředky do určité částky a na druhé straně závazek klienta vrátit poskytnuté peněžní prostředky. Mezi další **náležitosti úvěrové smlouvy** patří:

- určení smluvních stran,
- zajištění úvěru,
- výše úvěru a měna,
- lhůta čerpání – mohou být čerpány jednorázově, nebo po delší dobu,
- v případě účelového úvěru – přesně stanovený účel,
- doba splatnosti,
- způsob splacení,
- výše a způsob stanovení úrokové sazby.

3.3.2 Průběh hypotečního úvěrového obchodu

Průběh poskytnutí hypotečního úvěru obsahuje zpravidla tři fáze – fázi přípravnou, schvalovací a fázi realizační.

Fáze přípravná - zahrnuje klientovu žádost o poskytnutí hypotečního úvěru. V této fázi má banka spíše poradní funkci. Zároveň předběžně prověřuje jednotlivé podklady požadované od klienta a ověřuje, zda klient splňuje podmínky stanovené bankou pro poskytnutí úvěru.

Fáze schvalovací – po podání žádosti je zahájena fáze schvalovací, kdy banky ověřují správnost a úplnost všech údajů, které klient uvedl v žádosti, posuzuje rizika úvěrového případu a konkretizuje podmínky poskytnutí a splacení úvěru. Pokud banka úvěr schválí, vyzve klienta, aby podepsal úvěrovou a zástavní smlouvu k nemovitosti a seznámí ho se smluvními dokumenty.

Fáze realizační - je samotný proces čerpání peněžních prostředků, pokračuje splacením hypotéky a kontrolou dodržování podmínek. Po splacení úvěru a splnění všech dohodnutých podmínek dojde k výmazu zástavního práva k nemovitosti na katastru nemovitostí.

3.4 Zajištění úvěru

Banka při sjednávání úvěru zpravidla s klientem sjednává dostatečné zajištění, aby se v případě, že dlužník nebude plnit svůj závazek, mohla uspokojit náhradním způsobem.

K nejdůležitějším **nástrojům** využívaným k zajištění úvěru patří:

- проверка úvěrové způsobilosti klienta,
- limitování výše úvěru,
- diverzifikace rizika prostřednictvím konsorcionálních úvěrů,
- kontrola úvěrového subjektu a objektu,
- úvěrové zajištění.

3.4.1 Členění úvěrového zajištění

Podle povahy úvěrové zajištění členíme na:

- **osobní**, kdy bance ručí za její pohledávku vedle příjemce úvěru ještě další, tj. třetí osoba;

- **věcné (reálné)**, které dávají bance právo na určité majetkové hodnoty toho, kdo zajištění poskytuje.

Podle svázanosti se zajišťovanou pohledávkou členíme na:

- **akcesorické**, kde je zajištění těsně a nerozlučně spjato se zajišťovanou pohledávkou. Zanikne-li pohledávka, zanikne i toto zajištění;
- **abstraktní** jsou naproti tomu nezávislé na zajišťované pohledávce. S uspokojením pohledávky toto zajištění automaticky nezaniká, subjekt musí požádat banku o jeho zrušení. Lze použít k opakovanému zajištění poskytovaných úvěrů.

Tab. 3.2 Přehled základních druhů zajištění úvěrů

Druh zajištění	OSOBNÍ	VĚCNÉ
AKCESORICKÉ	Ručení	Zástavní právo
	Akcesorická bankovní záruka	
	Převzetí dluhu a přistoupení	
	Smluvní pokuta	
	Dohoda o srážkách ze mzdy	
ABSTRAKTNÍ	Abstraktní bankovní záruka	Abstraktní zástavní právo
	Depotní směnka	Cese pohledávek a práv
		Zajišťovací převod práva

Zdroj: DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.

V Tabulce 3.2 lze vidět základní druhy zajištění úvěrů. Tato kapitola je věnována nejpoužívanějším druhům zajištění a to: ručení, převzetí dluhu a přistoupení k závazku, depotní směnce, cesi pohledávek a zástavnímu právu.

Ručení

Podstatou ručení je jednostranné písemné prohlášení ručitele (fyzické či právnické osoby) vůči bance, že uspokojí její určitou pohledávku, pokud tak neučiní sám dlužník. Ručení je vztahem mezi věřitelem a třetí osobou – ručitelem.

Pro závazek ručitele uspokojit pohledávku, jsou typické dva následující charakteristické rysy:

- **subsidiarita** – věřitel, tj. banka, se obrací na ručitele až tehdy, když dlužník nesplní závazek.
- **akcesorita** – je těsně spojena s hlavním závazkem dlužníka vůči bance. Ručitel má vůči bance právo na to, aby mu sdělila na požádání aktuální výši zajišťovaného závazku. Jedná se o případ, kdy má určitá třetí osoba právo na informace, kterou jsou jinak předmětem bankovního tajemství.

Zvláštním případem ručení je **směnečné a šekové rukojemství** (aval), kdy se rukojmí zaručuje za směnečně či šekově vázanou osobu. Lze tak učinit doložkou přímo na směnce (šeku) nebo na její přívěsek. Závazek rukojmího není subsidiární, věřitel se tedy na něj může obrátit přímo, aniž by předtím vyzval dlužníka. Rukojmí nemůže vůči věřiteli vznášet námitky dlužníka, za kterého se zaručil.

Převzetí dluhu a přistoupení k závazku

Převzetí dluhu spočívá v dohodě třetí osoby s dlužníkem, že přijímá jeho dluh a nastupuje na jeho místo, pokud tomu dá věřitel souhlas. Souhlas věřitele lze dát buď původnímu dlužníkovi, nebo tomu, kdo dluh převzal.

U **přistoupení k závazku** se třetí osoba písemně dohodne bez souhlasu dlužníka s věřitelem, že splní za dlužníka jeho peněžitý závazek. Pokud se dohodne s dlužníkem, že splní jeho závazek, má vůči dlužníkovi povinnost poskytnout plnění jeho věřiteli.

Depotní směnka

Depotní směnka je finanční směnka, kterou zpravidla jako bianko směnku vystavuje příjemce úvěru ve prospěch banky a deponuje ji jako zajištění přijatého úvěru. Vzniká jako instrument zajišťovací. Depotní směnka zůstává deponována u banky a ta je oprávněna v případě, že dlužník nesplní své závazky, doplnit na směnku dosud nesplacenou dlužnou částku, včetně úroků a předložit ji k proplacení. V případě, že dlužník řádně splatí úvěr, včetně úroků banka mu ji zpět vrátí.

Cese práv a pohledávek

Postoupení (cese) pohledávek znamená převedení pohledávky na nového věřitele. Spočívá v prohlášení příjemce úvěru, v němž jako dosavadní věřitel postupuje

novému věřiteli, tj. bance své pohledávky vůči třetí osobě jako zajištění přijatého úvěru. Banka používá postoupení pohledávek jako krytí poskytnutého úvěru, sleduje jejich výši na požadované úrovni ve vztahu k poskytnutému úvěru a používá jejich inkasa ke splacení úvěru v době, kdy klient řádně nesplácí úvěr, včetně úroků.

Podle toho, zda je cese dlužníkovi postupitele oznámena či nikoliv, rozlišujeme:

- tichá cese – třetí osoba (dlužník) není o cesi informována;
- veřejná cese – dlužník je o cesi informován a musí provést plnění závazku postupníkovi.

Zástavní právo

Zástavní právo slouží k zajištění pohledávky v případě, že klient řádně a včas nesplní své závazky vůči bance. Banka má právo uspokojit své pohledávky realizací zástavy a má právo domáhat se uspokojení ze zástavy.

Zástavní právo vzniká obvykle na základě písemné zástavní smlouvy mezi bankou a klientem. Musí obsahovat označení zástavy a zajišťované pohledávky. Pro **vznik zástavního práva** je kromě sepsání zástavní smlouvy nutné:

- u movitých věcí odevzdání zástavné věci věřiteli;
- u nemovitých věcí vklad zástavního práva do katastru nemovitostí, který provádí katastrální úřad;
- u listinných cenných papírů jejich předání a jsou-li cennými papíry na řad je nutný i zástavní rubopis. U zaknihovaných cenných papírů registrace zástavního práva ve Středisku cenných papírů.

Zástavou bývá nejčastěji nemovitá věc či cenný papír, méně často to mohou být movité věci nebo pohledávky. Pro zástavní právo je typickým znakem to, že jde o právo, které vázne na zástavě. Uplatnění zástavního práva tak není omezeno pouze na osobu, se kterou banka uzavřela zástavní smlouvu, ale na každého dalšího nabyvatele zástavy, jestliže o zástavě věděl nebo vědět musel.

Zástavní právo k nemovitosti (pozemků a budovám) patří k jednomu z nejrozšířenějších zajišťovacích instrumentů. Tato forma zajištění se využívá při

poskytování hypotečních úvěrů. Jeho postatou je uspokojení pohledávky zástavního věřitele z výtěžku prodeje nemovitosti v případě, že dlužník nedodrží podmínky úvěrové smlouvy, nezaplatí dluh či jeho část.

Jak již bylo zmíněno, zástavní právo k nemovitosti vzniká vkladem zástavního práva do listu vlastnictví na katastrálním úřadě, případně zápisem do Rejstříku zástav vedeného Notářskou komorou České republiky. Zde se jedná o případ nemovitostí, které nejsou předmětem evidence v katastru nemovitostí nebo o soubor nemovitostí, které jsou umístěny na více katastrálních územích.

Při zániku zástavního právo k nemovitosti, dojde k výmazu vkladu zástavního práva v listu vlastnictví na katastru nemovitostí, případně výmazem zástavního práva v Rejstříku zástav.

Zástava cenných papírů je rovněž rozšířenou formou, které banky využívají při zajištění úvěru. Mezi její hlavní přednosti patří především snadná převoditelnost, snadné ocenění a vysoká likvidita.

Teoreticky lze jako zástavu využít všechny cenné papíry, které splňují požadavky zástavy. V bankovní praxi však banky akceptují pouze ty cenné papíry, které splňují požadavky na likviditu a rizikovost. V případě zajištění úvěru cennými papíry je výše úvěru odvozována od tržní hodnoty cenného papíru.

Zástavní právo k věci movité je věcným zajištěním úvěrové pohledávky banky, které tento typ zajištění zpravidla využívají ke krytí krátkodobých úvěrů. Při stanovení výše úvěru přihlíží banka k stanovené hodnotě movité věci. Jako zástava jsou pro banky vhodné movité věci, které mají tyto vlastnosti:

- jsou schopny ocenění;
- mají relativně stabilní hodnotu;
- jsou snadno zpeněžitelné;
- je možné je jednoznačně specifikovat.

3.5 Způsoby úročení a čerpání úvěru

3.5.1 Způsoby úročení

Úroková sazba z úvěru může být stanovena v úvěrové smlouvě fixním nebo pohyblivým způsobem.

Fixní (pevná) úroková sazba - je stanovena fixně na celou dobu splatnosti úvěru. Banka ani klient nemá možnost její změny.

Pohyblivá úroková sazba - během splatnosti úvěru se mění.

3.5.2 Čerpání úvěru

Konkrétní způsob čerpání úvěru je stanoven v podmínkách úvěrové smlouvy. Mezi tyto **podmínky u čerpání hypotečního úvěru patří následující**:

- podepsání a schválení úvěrové smlouvy oběma zúčastněnými stranami,
- schválení zástavní smlouvy k nemovitosti podepsané vlastníkem nemovitosti,
- potvrzení katastrálního úřadu, že vklad zástavního práva byl povolen,
- složení stanovené částky vlastních zdrojů klienta na bankovní účet.

Teprve po splnění uvedených, případně dalších podmínek jsou úvěrové prostředky uvolněny bankou a může začít jejich čerpání klientem.

Čerpání hypotečního úvěru může být jednorázové nebo postupné, přičemž u jednotlivých případů se způsob odvíjí od účelu, na jaký je úvěr poskytován.

Jednorázové čerpání - používá se například při koupi nemovitosti, vypořádání majetkových poměrů spojených s nemovitostí, vyrovnání dříve poskytnutých úvěrů použitých na investice do nemovitosti.

Postupné čerpání - peněží prostředky jsou v tomto případě uvolňovány postupně na úhradu nákladů spojených s výstavbou nebo rekonstrukcí, např. na základě klientem předložených faktur. Zpravidla se sjednává u financování výstaveb či rekonstrukcí nemovitostí. V případě, že financovaná nemovitost slouží současně jako zástava za poskytnutý úvěr, potom musí být po celou dobu splněno to, že výše poskytnutého úvěru nepřesáhne aktuální zástavní hodnotu nemovitosti. Po dobu

čerpání jsou hrazeny pouze úroky z aktuálně vyčerpané částky, po ukončení čerpání začne úvěr splácet.

3.6 Splacení úvěru

Podmínky a způsob splacení úvěru určí banka po dohodě s klientem v úvěrové smlouvě. U hypotečních úvěrů platí, že čím je delší doba splatnosti úvěru, tím nižší je splátka. Optimální doba splacení je 15 - 20 let, přičemž platí, že žadatelé by měli být po celou dobu splácení hypotečního úvěru v produktivním věku. Pokud by délka splacení zasahovala do důchodového věku, je obvykle třeba k úvěru přibrat dalšího mladšího spoludlužníka. Splacení hypotečního úvěru začíná v měsíci následujícím po vyčerpání úvěru.

3.6.1 Anuitní splacení

Dlužník platí v dohodnutých termínech vždy neměnnou částku zvanou anuitu. V tomto případě se splátka nemění, ale mění se v ní podíl úroku a úmoru. V počátcích splacení převažuje podíl úroků, ke konci podíl úmoru. Vzhledem k tomu, že je možné snížit si o zaplacené úroky daňový základ, ušetří klient zpočátku více na daních. Anuitní splátka zůstává konstantní pouze po dobu, po kterou je fixována úroková sazba z úvěru. Její výše se mění se změnou úrokové sazby.

3.6.2 Progresivní splacení

Dlužník splácí v pravidelných intervalech rostoucí úmor a částky úroku klesající úměrně ke klesající jistině. Úrok však klesá pomaleji, než roste úmor a z toho vyplývá postupně rostoucí splátka. Tento typ splacení se hodí pro lidi, kteří očekávají, že jejich příjmy porostou. Velkou výhodou je potřeba nižších příjmů na počátku hypotéky.

3.6.3 Degresivní splacení

Jedná se o opak progresivního splacení. Dlužník splácí pravidelně neměnnou částku úmoru a úměrně poklesu doposud nesplacené jistiny snižující se částku úroku. Splátky tedy mají trvale klesající charakter. Tento způsob splacení je vhodný pro starší lidi, kteří očekávají, že se bude jejich příjem snižovat s odchodem do důchodu.

3.6.4 Možnost částečného nebo úplného předčasné splacení

Hypoteční úvěry mají často dlouhé doby splatnosti, je tedy velké pravděpodobnost, že v době splacení může klient přijít k volným finančním prostředkům, které by chtěl následně použít na splacení části nebo dokonce celé hypotéky. Pro klienta by tato skutečnost znamenala úsporu, ale pro banku, která původně s úrokovými platbami počítala nikoliv. Poplatek za předčasné splacení části nebo celého úvěru se může pohybovat v řádu stovek korun, u hypoték až tisíců korun.

Banky nabízejí možnost předčasného splacení úvěru. U spotřebitelských úvěrů je tento nárok zakotven i v zákoně č. 145/2012 Sb., o spotřebitelském úvěru a změně některých zákonů §15.

Částečně nebo úplně lze hypoteční úvěr splatit vždy po uplynutí doby, po kterou je stanovena fixní úroková sazba, v tomto případě si banky neúčtují žádné sankce. Pokud by měl klient zájem splatit úvěr v průběhu fixačního období, účtuje si banka určité procento z této splátky v závislosti na čase zbývajícím do konce fixní doby. Tato částka bývá poměrně vysoká, proto záleží na klientovi, zda se pro předčasné splacení rozhodne.

3.7 Daňové odpočty úroků zaplacených z hypotečního úvěru

Dle zákona č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů § 15 odst., 3 a 4 stát podporuje hypoteční úvěry také formou daňových úlev. Tato podpora je zaměřena i na úvěry ze stavebního spoření, popřípadě jiné úvěry poskytované na financování bytových potřeb.

Částku zaplacenou na úrocích z hypotečního úvěru na financování bytových potřeb, u hypotečního úvěru sníženou o státní finanční příspěvek lze odečíst ze základu daně z příjmu fyzických osob a to až do výše 300.000,- Kč ročně. Při placení úroků jen po část roku nesmí nezdanitelná částka překročit jednu dvanáctinu této maximální částky za každý měsíc placení úroků.

Odečet provádí osoba, která je účastníkem úvěrové smlouvy. V případě, že je účastníků více, provádí odečet jen jedna z těchto osob, nebo každá z nich rovným dílem.

Pro uplatnění daňových odpočtů je nutné, aby byla hypotéka použita na financování bytových potřeb, které jsou vymezeny v zákoně č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů § 15 odst. 3.

4 Srovnání nabídky bankovních hypoték na českém trhu

V Česku nikdy nebyla lepší příležitost k čerpání hypotečního úvěru. Banky se předhánějí nízkými sazbami a to nejen u variabilních sazeb, nýbrž i u sazeb dlouhodobých. V Tab. 4.1 lze vidět, že pominou-li se variabilní sazby, u nichž lze získat hypoteční úvěr přibližně od 2,5 %, jsou nejnižší úrokové sazby u 5letých fixací, které jsou o několik desetín procentního bodu níže i než 3leté fixace.

Tab. 4.1 Úrokové sazby hypotečních úvěrů

Banka	Fixace					
	variabilní	1 rok	3 roky	5 let	10 let	15 let
Česká spořitelna	1M PRIBOR + 1,5%	4,09%	3,39%	3,19%	4,29%	individuálně
ČSOB	nenabízí	4,14%	3,49%	3,65%	4,49%	4,59%
Equa bank	nenabízí	4,79%	3,49%	3,79%	nenabízí	nenabízí
Fio banka	1M PRIBOR + 2,15%	3,89%	3,63%	3,51%	nenabízí	nenabízí
GE Money Bank	2,94%	3,89%	3,59%	3,79%	5,39%	nenabízí
Hypoteční banka	nenabízí	4,19%	3,59%	3,69%	4,49%	4,79%
Komerční banka	nenabízí	4,09%	3,49%	3,49%	4,39%	4,69%
LBBW Bank	2,49%	3,89%	3,14%	3,04%	3,99%	4,59%
mBank	3,13%	3,48%	3,59%	3,69%	nenabízí	nenabízí
Raiffeisenbank	1M PRIBOR + 2,70%	4,59%	3,49%	3,69%	5,39%	5,39%
UniCredit Bank	2,50%	2,99%	3,39%	3,39%	4,39%	nenabízí
Volksbank	nenabízí	4,99%	3,99%	3,99%	nenabízí	nenabízí
Wüstenrot hypoteční banka	nenabízí	3,79%	3,69%	3,94%	nenabízí	nenabízí

Zdroj: www.hypindex.cz

Pro srovnání bankovních hypoték je vybráno z Tab. 4.1 pět bank, které mají nejvýhodnější úrokovou sazbu s fixací na 5 let. Přesně jsou uvedeny v Tab. 4.2.

Tab. 4.2 Vybrané banky

Banka	Úroková sazba s fixací na 5 let
LBBW Bank	3,04%
Česká spořitelna	3,19%
Komerční banka	3,49%
Fio banka	3,51%
Hypoteční banka	3,69%

Zdroj: *Vlastní zpracování*

4.1 Příklad pro srovnání hypotečních úvěrů vybraných bank

Žadatele o hypoteční úvěr jsou manželé Jedličkovi oba ve věku 37 let, bezdětní a dohromady mají naspořeno 180 000,- Kč. Čistý měsíční příjem žadatele Zdeňka Jedličky činí 20 500,- Kč a žadatelky Jaroslavy Jedličkové 18 300,- Kč. Nemají žádné jiné splátky.

Chtějí si pořídit byt do osobního vlastnictví, jehož kupní cena činí 1 200 000,-Kč. Požadují hypoteční úvěr v celkové výši 1 020 000,- Kč (85% zástavní hodnoty nemovitosti).

Dobu splatnosti úvěru preferují na 20 let, dobu fixace úrokové sazby 5 let – pro tento příklad se bude počítat s neměnnou úrokovou sazbou po ukončení fixace. Vzhledem k dlouho trvajícímu závazku se žadatelé domluvili zřídit běžný účet. Dále požadují pojištění schopnosti splácet pro případy smrti a pracovní neschopnosti.

Manžel Jedlička předpokládá povýšení v práci, což by se odráželo navýšením čistého měsíčního příjmu. Na základě ušetřených prostředků by manželé využili možnosti předčasného splacení úvěru.

Tab. 4.3 Kritéria hypotečního úvěru

Účel hypotečního úvěru	Koupě nemovitosti
Typ nemovitosti	Byt v osobním vlastnictví
Cena nemovitosti	1 200 000,- Kč
Výš úvěru	1 020 000,- Kč
Splatnost (let)	20
Doba fixace (let)	5
Typ splácení	anuitní

Zdroj: Vlastní zpracování

Dalším krokem pro manžele Jedličkovi bude získání stručných informací o vybraných bankách a výběr nejvhodnějšího hypotečního úvěru.

4.1.1 LBBW Bank CZ, a.s.

Banka působí na českém trhu od roku 1991 a za dobu svého působení si zde vybudovala pozici moderní, univerzální banky poskytující služby té nejvyšší kvality a rychle reagující na všechny potřeby klientů. Stoprocentním akcionářem je od 1. 9. 2008 Landesbank Baden-Württemberg (LBBW), jedna z největších bank v Německu. LBBW Bank získala v roce 2011 v soutěži Nejlepší banka 2011 kromě úspěšného umístění jednotlivých produktů třetí místo v kategorii Klientsky nejpřívětivější banka roku 2011.

Vzhledem k velké nabídce hypotečních úvěrů nabízených bankou LBBW Bank, bylo pro srovnání dle stanovených kritérií manželům vybráno:

- IQ plovoucí hypotéku – s pohyblivou úrokovou sazbou,
- IQ hypotéku.

Z Tab. 4.4 byl pro manžele Jedličkovi vybrán produkt **IQ hypotéka** pro financování nemovitosti určené na bydlení s fixní úrokovou sazbou na 5 let.

Tab. 4.4 Vybrané hypoteční úvěry LBBW Bank CZ, a.s.

Vybrané hypoteční úvěry	IQ plovoucí hypotéka – s pohyblivou úrokovou sazbou	IQ hypotéka
Účel úvěru	na bydlení, rekreace, pronájem	na bydlení
Maximální LTV	90%	90%
Čerpání	jednorázové, postupné	jednorázové, postupné
Splácení	měsíčně lineárními splátkami	U fixní ÚS anuitně, u pohyblivé ÚS lineárně
Splatnost	4 - 30 let	4 – 30 let
Další výhoda	možnost přechodu od pohyblivé ÚS k fixní ÚS a opačně; vazba na 1 měsíční PRIBOR	fixace až na 20 let

Zdroj: *Vlastní zpracování*

4.1.2 Česká spořitelna, a.s.

Kořeny sahají až do roku 1825, kdy zahájila činnost Spořitelna česká, nejstarší právní předchůdce České spořitelny. Na tradici spořitelnictví navázala v roce 1992 Česká spořitelna jako akciová společnost. Od roku 2000 je členem Erste Group, jednoho z předních poskytovatelů finančních služeb ve střední a východní Evropě. Finanční skupina České spořitelny je počtem přes 5 milionu klientů největší bankou na trhu. Česká spořitelna se stala v jubilejním desátém ročníku soutěže Fincentrum Banka roku 2011 bankou desetiletí a poosmé v řadě si odnáší titul Nejdůvěryhodnější banka roku.

Z Tab. 4.5 byl pro manžele Jedličkovi vybrán produkt **Hypotéka České spořitelny** s fixní úrokovou sazbou na 5 let.

Tab. 4.5 Vybrané hypoteční úvěry České spořitelny, a.s.

Nabízené hypoteční úvěr	Hypotéka české spořitelny	Hypotéka s proměnnou úrokovou sazbou
Účel úvěru	na bydlení	na bydlení
Maximální LTV	až 100%	až 100%
Úroková sazba	pevná na 1 - 5, 10, 15 a 20 let	proměnná
Splácení	pravidelné měsíční splátky - anuitně	splácení degresivním způsobem
Splatnost	až 30 let	až 30 let
Další výhody	bez poplatků za vyřízení, online ocenění nemovitosti zdarma, odklad a přerušení splátek	bez poplatků za vyřízení, online ocenění nemovitosti zdarma, možnost přechodu na hypotéku s pevnou úrokovou sazbou

Zdroj: Vlastní zpracování

4.1.3 Komerční banka, a.s.

Byla založena v roce 1990 jako státní instituce a v roce 1992 byla transformována na akciovou společnost. Je mateřskou společností Skupiny KB a součástí mezinárodní skupiny Sociétés Générales. Je bankou universální.

Komerční banka nabízí více možností financování bydlení a pro rodinu Jedličkovu jsou dle zvolených kritérií vybrány k posouzení tyto produkty:

- Hypoteční úvěr,
- Flexibilní hypotéka,
- Hypotéka 2 v 1.

U Komerční banky dle Tab. 4.6 vyhrává pro manžele Jedličkovy produkt **Hypoteční úvěr** s fixací úrokové sazby na 5 let.

Tabulka 4.6 Vybrané hypoteční úvěry Komerční banky, a.s

Vybrané hypoteční úvěry	Hypoteční úvěr	Flexibilní hypotéka	Hypotéka 2 v 1	Hypotéka dopředu dozadu	Překlenovací hypoteční úvěr
Účel úvěru	na bydlení	na bydlení	na bydlení	na bydlení	na bydlení
Maximální LTV	85% nebo 100%	85% nebo 100%	85% nebo 100%	85% nebo 100%	85% nebo 100%
Úroková sazba	pevná 1 – 10 let, 15 let	pevná 3 – 10 let, 15 let	pevná 1 – 10 let, 15 let	dle zvoleného typu následného HÚ	pevná
Čerpání	jednorázově, postupně	jednorázově	jednorázově, postupně	viz výše	jednorázově, postupně
Splácení	měsíční anuitní splátky	měsíční anuitní splátky	měsíční anuitní splátky	měsíční anuitní splátky	zajištěno z kapitálového životního pojištění Komerční pojišťovny, a.s. nebo stavebního spoření uzavřeného u Modré pyramidy stavební spořitelny
Splatnost	5 – 30 let	5 – 30 let	5 – 30 let	5 – 30 let	v kombinaci s kapitálovým životním pojištěním je 5 – 30 let, v kombinaci se stavebním spořením je 1 – 8 let
Výhody	Částečné, úplné předčasné splacení úvěru bez sankcí	snížit splátky až o 50%, opakované využití mimořádné splátky až 20% z úvěru	neúčelová část úvěru může činit 20% z celkové výše úvěru, (max. do 400 000,- Kč)	možnost kombinace s Flexibilní hypotékou i s Hypotékou 2 v 1	možnost kombinovat zdroje stavebního spoření nebo kapitálového životního pojištění s hypotečním úvěrem

Zdroj: Vlastní zpracování

4.1.4 Fio banka, a.s.

Navazuje na úspěšnou sedmnáctiletou historii Finanční skupiny Fio. Je ryze českým subjektem s českými majiteli. Nabízí širokou škálu produktů pro řešení osobních i firemních financí, které lze rozdělit na poskytování tradičních bankovních služeb a zprostředkování obchodů s cennými papíry. Fio banka zastává strategii nulových poplatků za standardní služby pro všechny bez podmínek a plně individuální přístup při úvěrování menších a středních podniků. Stala se vítězem ankety veřejnosti o nejlepší finanční instituci Zlatý Měsíc 2011 i 2012, a to hned ve dvou kategoriích - Banky a družstevní záložny a Obchodníci s cennými papíry.

Fio banka nabízí pouze jeden hypoteční úvěr, který byl také pro manžele Jedličkovy vybrán, tj. **Fio hypotéka**.

Tab. 4.7 Vybrané hypoteční úvěry Fio banky, a.s.

Nabízený hypoteční úvěr	Fio hypotéka
Maximální LTV	85%
Typ úrokové sazby	Fixní, variabilní
Fixace pevné úrokové sazby	Na 1 – 5 let
Splatnost	5 – 30 let
Výhody	Možnost složit mimořádnou splátku ve výši až 20 % sjednané výše úvěru ročně bez poplatku mimo datum změny pevné úrokové sazby. Bez poplatků za vyřízení.

Zdroj: Vlastní zpracování

4.1.5 Hypoteční banka, a.s.

Hypoteční banka je popsána v kapitole 2.4.2 Specializované banky.

Vzhledem k tomu, že je Hypoteční banka specialista v poskytování hypoték, pro srovnání mezi jednotlivými produkty byly pro rodinu Jedličkovu vybrány tyto:

- Hypoteční úvěr do 85% odhadní ceny nemovitosti,
- Předhypoteční úvěr na byt v osobním vlastnictví,

- Americkou hypotéku.

Tab. 4.8 Vybrané hypotečních úvěrů Hypoteční banky, a.s.

Vybrané hypoteční úvěry	Hypoteční úvěr do 85% odhadní ceny nemovitosti,	Předhypoteční úvěr na byt v osobním vlastnictví	Americká hypotéka
Účel úvěru	na bydlení	na bydlení	Neúčelový úvěr
Maximální LTV	85%		70%
Minimální výše hypotéky	300 000,- Kč	200 000,- Kč	200 000,- Kč
Maximální výše hypotéky	Není omezeno	5 000 000,- Kč	5 000 000,- Kč
Splatnost	5 – 30 let	1 rok	3 – 20 let
Výhody	uvadí, že k vyřízení hypotéky stačí pouze dva doklady	úvěr je možné kdykoliv splatit bez jakýchkoliv sankcí	není nutné dokládat účel úvěru

Zdroj: Vlastní zpracování

Dle Tab. 4.8 byl dle zvolených kritérií pro rodinu Jedličkovu doporučen produkt **Hypoteční úvěr do 85% odhadní ceny nemovitosti.**

4.2 Posouzení nejvýhodnějšího hypotečního úvěru

Na základě informací získaných z kalkulací na internetových stránkách jednotlivých bank a aktuálních sazebníků bude provedeno pro rodinu Jedličkovu v následující části posouzení, který úvěr, u kterého finančního ústavu je pro ně nevýhodnější.

V Tab. 4.9 je provedeno celkové srovnání vybraných hypotečních úvěrů jednotlivých bank. Jak lze z tabulky vidět, nejlevnější vychází úvěr IQ hypotéka od LBBW Bank s měsíčními výdaji 6 230,- Kč. Naopak nejdražší nabízí Komerční banka s celkovou měsíční splátkou 6 853,- Kč, což činí rozdíl 623,- Kč. Za období trvání hypotéky, tj. 20 let by tento rozdíl činil 149 520,- Kč.

Na celkovém srovnání s druhou nejlevnější variantou, tj. hypotékou od České spořitelny by celková úspora za dobu trvání hypotéky činila 12 960,- Kč.

Tab. 4.9 Interní kalkulace vybraných bank

Název banky	LBBW Bank	Česká spořitelna	Komerční banka	Fio banka	Hypoteční banka
Název hypotéky	IQ hypotéka	Hypotéka České spořitelny	Hypoteční úvěr	Fio hypotéka	Hypoteční úvěr do 85%
Úroková sazba	3,04%	3,19%	4,49%	4,55%	3,69%
Měsíční splátka úvěru	5 700	5 754	6 448	6 481	6 016
Pojištění schopnosti splácet	380	380	255	nenabízí	271
Poplatek za vedení účtu	150	150	150	0	150
Celková měsíční splátka	6 230	6 284	6 853	6 481	6 437
Celkem zaplatí za dobu trvání hypotéky	1 495 200	1 508 160	1 644 720	1 615 440	1 544 880
Pořadí (od nejvýhodnější)	1.	2.	5.	4.	3.

Zdroj: Vlastní zpracování

Mimo poplatek za vedení úvěrového účtu existuje ještě další řada poplatků, která si banka při poskytování hypotečního úvěru může naúčtovat. Klient se zpravidla s těmito poplatky setká až v průběhu vyřizování či splacení úvěru. Proto je dobré se předem nechat informovat a zažádat si o kompletní sazebník poplatků souvisejících s hypotečním úvěrem.

V následující Tab. 4.10 jsou uvedeny poplatky, které jsou klientovi zpravidla účtovány při vyřízení, poskytnutí nebo správě hypotečního úvěru. Tyto poplatky byly získány z aktuálních sazebníků.

Tab. 4.10 Poplatky související s poskytnutím hypotečního úvěru v Kč

Poplatky	Název banky				
	LBBW Bank	Česká spořitelna	Komerční banka	Fio banka	Hypoteční banka
Zpracování úvěru	2 900	zdarma	2 900	zdarma	4 080
Odhad nemovitosti	3 000	3 900	3 500	nenabízí	zdarma
Čerpání 1x	zdarma (1. a 2. čerpání)	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma (1. až 3. čerpání)
Další čerpání	500	500	zdarma	zdarma	400
Čerpání na návrh na vklad	-	-	1 500	-	1 500
Potvrzení o zaplacených úrocích (jednou ročně)	zdarma	zdarma	zdarma	zdarma	100
Změna zástavy	4 000	5 000	2 000	4 000	min. 4 000
Celkem	10 400	9 400	9 900	4 000	10 080

Zdroj: Vlastní zpracování

Z Tab. 4.10 vyplývá, že Fio banka si účtuje nejnižší poplatky související s poskytnutím a správou úvěru. Pojištění schopnosti splácet úvěr zatím Fio banka v nabídce nemá, doporučuje si však zřídit úvěrové životní pojištění u kterékoliv životní pojišťovny. Pojištění by pak bylo vinkulováno k nesplacené části úvěru.

Nejvyšší poplatky má Hypoteční banka, která se pyšní označením Hypoteční jednička. Za zpracování hypotečního úvěru si účtuje 0,4% z výše poskytnutého úvěru, což je ve srovnání s ostatními bankami poplatek nejvyšší.

Na základě výsledku porovnání jednotlivých bank je nutné konstatovat, že ne vždy je nejnižší úroková sazba ta nejvýhodnější. LBBW Bank je, co se týká dalších poplatků spojených s poskytnutím, čerpáním a správou hypotečního úvěru, bankou v pořadí druhou nejdražší.

Jak bylo zmíněno v teoretické části, je jednou z výhod financování bydlení prostřednictvím hypotečního úvěru možnost snížení základu daně z příjmu o zaplacené úroky. Jakmile dojde k ročnímu vyúčtování, odečet úroku od základu daně se projeví jako přeplatek daně a bude poplatníkovi vrácen. Ve skutečnosti tedy zákazník zaplatí na úrocích menší částku a celkové náklady na hypoteční úvěr se sníží.

V tomto případě bude rodině Jedličkové při uzavření IQ hypotéky s LBBW Bank, a.s. dle provedeného propočtu z Tab. 4.11 za dobu trvání hypotéky vrácena na úrocích částka 52 200,-Kč. Reálně tedy zaplatí na úrocích částku 295 800,- Kč.

Tabulka 4.11 Vyčíslení daňové úspory v Kč

Výše čerpaného hypotečního úvěru	1 020 000
Celkem zaplaceno	1 368 000
- z toho úroky	348 000
Daňová úspora	52 200
Po daňové úspoře zaplaceno na úrocích	295 800

***Zdroj:** Vlastní zpracování*

Kdyby se panu Jedličkovi dle jeho plánu zvedla mzda, či by manželé získali vyšší obnos, kterým by chtěli předčasně splatit úvěr, u banky LBBW Bank a druhé nejvýhodnější varianty, tj České spořitelny by se setkali s následujícími poplatky uvedenými v Tab. 4.12.

Tabulka 4.12 Poplatky za předčasné splacení

Banka	LBBW Bank, a. s.	Česká spořitelna
Předčasné splacení po dobu fixace	5 % z předčasně splacené částky (minimálně 5 000,-Kč)	možnost mimořádné splátky v průběhu fixace sazby bez sankce – cena je za tuto službu 200,- Kč měsíčně
Schvalovací doba	2 – 4 týdny	od 9 prac. dnů

Zdroj: *Vlastní zpracování*

V případě konečného rozhodnutí, kterou banku, s jakým hypotečním úvěrem zvolit, je na základě veškerých dostupných údajů a informací pro rok 2012 pro žadatele Jedličkovi nejvýhodnější, i přes vysoké poplatky související s poskytnutím hypotečního úvěru IQ hypotéka nabízena bankou LBBW Bank.

5 Závěr

Ve své bakalářské práci jsem se zabývala pojetím bank, aktuální nabídkou hypotečních úvěrů, jejich vzájemným srovnáním a výběrem té nejvýhodnější varianty nabízené hypotéky.

V teoretické části bylo provedeno vymezení bank, bankovního systému a obchodních bank na Českém trhu. Dále jsou popsány úvěrové produkty zaměřené na hypoteční úvěr a je také zmíněna možnost daňové úspory.

V praktické části bylo vybráno několik bank s nejvýhodnější úrokovou sazbou na hypotečním trhu pro rok 2012. Tyto banky byly v samostatné podkapitole stručně popsány a poté byla provedena charakteristika jejich nabízených hypotečních úvěrů. Poté následovalo srovnání konkrétních nabídek jednotlivých peněžních ústavů vytvořených pro modelový příklad.

V současné době je dle zjištěných informací poskytnuto nejvíce hypoték v celé dosavadní historii. Na rekordní produkci hypotečních úvěrů má vliv několik makroekonomických faktorů, tj. že se české ekonomice stále dobře daří a nezaměstnanost se drží na setrvalé úrovni. Ceny nemovitostí jsou v České republice stabilizovány a to je jeden z faktorů, který povzbuzuje poptávku po nemovitostech. Doufejme, že tento trend růstu bude ve zdravé míře dále pokračovat a nebude docházet k zbytečnému zadlužení vedoucí k neschopnosti splácení svých dluhů.

Hlavním cílem této práce bylo, po zjištění nejvýhodnější úrokové sazby, analyzovat pět vybraných bank a výběr nejvýhodnějšího hypotečního úvěru na koupi nemovitosti do osobního vlastnictví. Tím se po vyhodnocení veškerých údajů stala IQ hypotéka nabízena bankou LBBW Bank. Dále bylo zájemcům o hypotéku doporučeno informovat se na veškeré potřebné detaily tak, aby úvěr splňoval všechny jejich požadavky a řádně prostudovat sazebník poplatků souvisejících s hypotečním úvěrem. Může se tak předejít nepříjemnému překvapení v podobě dalších nečekaných výdajů v průběhu vyřizování nebo splácení hypotéky.

Banky mají pro každý nabízený hypoteční produkt nastavenou jinou úrokovou sazbu. Zde záleží kolik finančních prostředků má žadatel k dispozici a jak velkou část úvěru

si chce vypůjčit. Zpravidla platí, že čím je částka úvěru nižší s porovnáním se zástavní hodnotou nemovitosti, tím je nižší i úroková sazba.

Díky velké konkurenci a malých rozdílů, jak v úrokové sazbě, tak v podmínkách pro získání hypotéky, banky samotné bojují o každého klienta a jsou ochotny vyjednávat o lepších podmínkách úvěru, aby předčily konkurenci. Prostřednictvím svých bankovních poradců specializovaných na hypotéky nabízejí zájemcům bezplatné konzultace. Vždy musíme mít na paměti, že tito pracovníci zastávají hlavně zájmy peněžního ústavu a každý zájemce by si měl svůj výběr peněžního ústavu a hypotečního úvěru pečlivě zvážit a promyslet. Neměl by vybírat ukvapeně nebo pod nátlakem.

Seznam použité literatury

Odborné knihy

- [1] DVOŘÁK, Petr. *Bankovníctví pro bankéře a klienty*. 3. vyd. Praha: Linde Praha, 2005. 681 s. ISBN 80-7201-515-X.
- [2] JÍLEK, Josef. *Finanční trhy a investování*. 1. vyd. Praha: Grada Publishing, 2009. 648 s. ISBN 978-80-247-1653-4.
- [3] JÍLEK, Josef a Jitka SVOBODOVÁ. *Účetnictví bank a finančních institucí 2008*. 6. Vyd. Praha: Grada Publishing, 2008. 584 s. ISBN 978-80-247-2575-8.
- [4] KALABIS, Zbyněk. *Bankovní služby v praxi*. 1.vyd. Brno: Computer Press, 2005. 148 s. ISBN 80-251-0882-1.
- [5] KAŠPAROVSKÁ, Vlasta. *Banky a komerční obchody*. 1. vyd. Kravaře: Marreal Servis, 2010. 172 s. ISBN 978-80-254-6779-4.
- [6] PLÍVA, Stanislav; ELEK, Štefan; LIŠKA, Petr a Karel MAREK. *Bankovní obchody*. 1. vyd. Praha: Aspi, 2009. 220 s. ISBN 978-80-7357-433-8.
- [7] POLOUČEK, Stanislav a kolektiv. *Bankovníctví*. 1. vyd. Praha: C. H. Beck, 2006. 716 s. ISBN 80-7179-462-7.
- [8] REVENDA, Zbyněk; MANDEL, Martin; KODERA, Jan; MUSÍLEK, Petr a Petr DVOŘÁK. *Peněžní ekonomie a bankovníctví*. 4. vyd. Praha: Management Press, 2005. 627 s. ISBN 80-7261-132-1.

Zákony

- [9] Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu ve znění pozdějších předpisů.
- [10] Zákon č. 145/2010 Sb., o spotřebitelském úvěru a změně některých zákonů ve znění pozdějších předpisů.

Elektronické zdroje a ostatní

- [11] Česká národní banka: O ČNB [online]. [cit. 12. 12. 2011]. Dostupný z WWW: http://www.cnb.cz/cs/o_cnb/.

- [12] Česká národní banka: *Počet bank podle vlastnictví* [online]. [cit. 4. 5. 2012]. Dostupný z WWW: http://www.cnb.cz/cs/dohled_financni_trh/souhrnne_informace_fin_trhy/zakladni_ukazatele_fin_trhu/banky/bs_ukazatele_tab01.html.
- [13] Hypoteční banka, a.s.: *Profil* [online]. [cit. 1. 3. 2011]. Dostupný z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/o-bance/profil/>.
- [14] Česká exportní banka, a.s.: *O nás* [online]. [cit. 1. 3. 2011]. Dostupný z WWW: <http://www.ceb.cz/content/view/92/35/>.
- [15] Česká exportní banka, a.s.: *Výroční zpráva 2011* [online]. [cit. 4. 5. 2012]. Dostupný z WWW: [//www.ceb.cz/images/stories/soubory_PDF/vyrocnizpravy/vyroce_ni_zprava_2011.pdf](http://www.ceb.cz/images/stories/soubory_PDF/vyrocnizpravy/vyroce_ni_zprava_2011.pdf)
- [16] Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.: *Kdo jsme?* [online]. [cit. 1. 3. 2011]. Dostupný z WWW: <http://www.cmzrb.cz/o-bance/kdo-jsme>.
- [17] Hypoteční banka, a.s.: *Výroční zpráva 2011* [online]. [cit. 4. 5. 2012]. Dostupný z WWW: http://www.hypotecnibanka.cz/___SYS___/FileStorage/download/vyrocnizpravy1/Hypote%C4%8Dn%C3%AD_bank_a_v%C3%BDro%C4%8Dn%C3%AD_zpr%C3%A1va_2011.pdf.
- [18] Českomoravská záruční a rozvojová banka, a. s.: *Výroční zpráva 2011* [online]. [cit. 4. 5. 2012]. Dostupný z WWW: http://www.cmzrb.cz/uploads/soubory/o_bance/vyrocnizpravy/CMZRB_2011_CZ_web.pdf.
- [19] LBBW Bank CZ, a.s.: *Profil LBBW Bank CZ a.s.* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.lbbw.cz/cs/o-nas/profil-lbbw-bank-cz-a-s.shtml>.
- [20] Česká spořitelna, a.s.: *Profil České spořitelny* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/nav/o-nas/profil-ceske-sporitelny-d00014413>.
- [21] Komerční banka, a.s.: *Základní informace* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://kb.cz/cs/o-bance/o-nas/zakladni-informace.shtml>.
- [22] Fio banka, a.s.: *O společnosti* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.fio.cz/spolecnost-fio/o-fio-bance/o-spolecnosti>.

- [23] LBBW Bank, a.s.: *IQ plovoucí hypotéka* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.lbbw.cz/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/hypoteky/hypoteka-na-bydleni-nebo-rekreaci-iq-plovouci-hypoteka.shtml>.
- [24] LBBW Bank, a.s.: *IQ hypotéka* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.lbbw.cz/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/hypoteky/hypoteka-na-bydleni-nebo-rekreaci-iq-hypoteka.shtml>.
- [25] Česká spořitelna, a.s.: *Hypotéka České spořitelny* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/o-produktu-d00013352>.
- [26] Česká spořitelna, a.s.: *Hypotéka s proměnou úrokovou sazbou* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/hypoteka-s-promennou-urokovou-sazbou-d00017004>.
- [27] Komerční banka, a.s.: *Hypoteční úvěr* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/penize-na-bydleni/hypotecni-uver.shtml>.
- [28] Komerční banka, a.s.: *Flexibilní hypotéka* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/penize-na-bydleni/flexibilni-hypoteka.shtml>.
- [29] Komerční banka, a.s.: *Hypotéka 2 v 1* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://kb.cz/cs/lide/obcane/pujcky/penize-na-bydleni/hypoteka-2-v-1.shtml>.
- [30] Fio banka, a.s.: *Hypotéky* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky>.
- [31] Fio banka, a.s.: *Hypotéky, zajištění* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky/zajisteni#hypotheMenu>.
- [32] Fio banka, a.s.: *Hypotéky, průběh* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.fio.cz/bankovni-sluzby/uvery/hypoteky/prubeh#hypotheMenu>.
- [33] Hypoteční banka, a.s.: *Hypoteční úvěr do 85 %* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver/byt-v-osobnim-vlastnictvi1/hu-do-851/>.

- [34] Hypoteční banka, a.s.: *Předhypoteční úvěr* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/hypotecni-uver/byt-v-osobnim-vlastnictvi1/predhypotecni-uver4/>.
- [35] Hypoteční banka, a.s.: *Americká hypotéka* [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/americka-hypoteka/>.
- [36] Česká spořitelna, a.s.: Sazby a poplatky [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.csas.cz/banka/nav/osobni-finance/hypoteka-ceske-sporitelny/sazby-a-poplatky-d00013889>.
- [37] LBBW Bank, a.s.: Sazebník osobní bankovníctví [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.lbbw.cz/cs/nasi-klienti/osobni-bankovnictvi/sazebnik/index.shtml#p-1C>.
- [38] Komerční banka, a.s.: Sazebník a úrokové sazby [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.sazebnik-kb.cz/cs/obcane/uvery/spotrebitelske-uvery-a-hypoteky.shtml>.
- [39] Hypoteční banka, a.s.: Sazebník pro fyzické osoby [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/hypoteky/sazebnik/sazebnik-pro-fyzicke-osoby/>.
- [40] Ministerstvo pro místní rozvoj ČR [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.mmr.cz/getdoc/37212f9f-78ef-4226-884c-626d093bd1a4/Hypoteky---grafy>.
- [41] Fio banka, a.s.: Ceník pro finanční operace a služby [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: http://www.fio.cz/docs/cz/cenik_bankovni_sluzby.pdf.
- [42] LBBW Bank CZ, a.s.: *Kalkulátor hypoteční úvěry* [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.lbbw.cz/cs/on-line-kalkulatory/kalkulator-hypotecni-uvery/index.shtml?>.
- [43] Česká spořitelna, a.s.: *Hypotéka České spořitelny* [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupný z WWW: http://www.csas.cz/banka/appmanager/portal/banka?_nfpb=true&_pageLabel=hypoteka_kampan&from=button_d&kr=h_d.

[44] Komerční banka, a.s.: *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupný z WWW: <http://kb.cz/cs/on-line-sluzby/on-line-informace/on-line-kalkulacky/hypotecni-kalkulacka.shtml>.

[45] Fio banka, a.s.: *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.fio.cz/spolecnost-fio/kalkulacka/hypoteka>.

[46] Hypoteční banka, a.s.: *Hypoteční kalkulačka* [online]. [cit. 1. 5. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.hypotecnibanka.cz/kalkulacky/hypotecni-kalkulacka/>.

[47] Ministerstvo práce a sociálních věcí: *Životní a existenční minimum od 1. 1 2012*. [online]. [cit. 6. 5. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.mpsv.cz/cs/11852>.

[48] Hypoindex: Hypotéky s fixací na 5 let: od 3,04%! [online]. [cit. 6. 4. 2012]. Dostupný z WWW: <http://www.hypoindex.cz/hypoteky-s-fixaci-na-5-let-od-3-04/>.

Seznam zkratek

ČMZRB	Českomoravská záruční a rozvojová banka
ČEB	Česká exportní banka
WTO	Světová obchodní organizace
OECD	Organizace pro ekonomickou spolupráci a rozvoj
LTV	Výše úvěru ku zástavní hodnotě nemovitosti
ÚS	Úroková sazba

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že bakalářská práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 11. 5. 2012



Jana Lebdušková

Seznam příloh

Příloha č. 1: Kalkulátor hypotečního úvěru – Komerční banka

Příloha č. 2: Kalkulátor hypotečního úvěru – Česká spořitelna

Příloha č. 3: Kalkulátor hypotečního úvěru – Fio banka

Příloha č. 4: Kalkulátor hypotečního úvěru – LBBW Bank

Příloha č. 5: Kalkulátor hypotečního úvěru – Hypoteční banka